

Pwyllgor Cynllunio: 03/09/2025

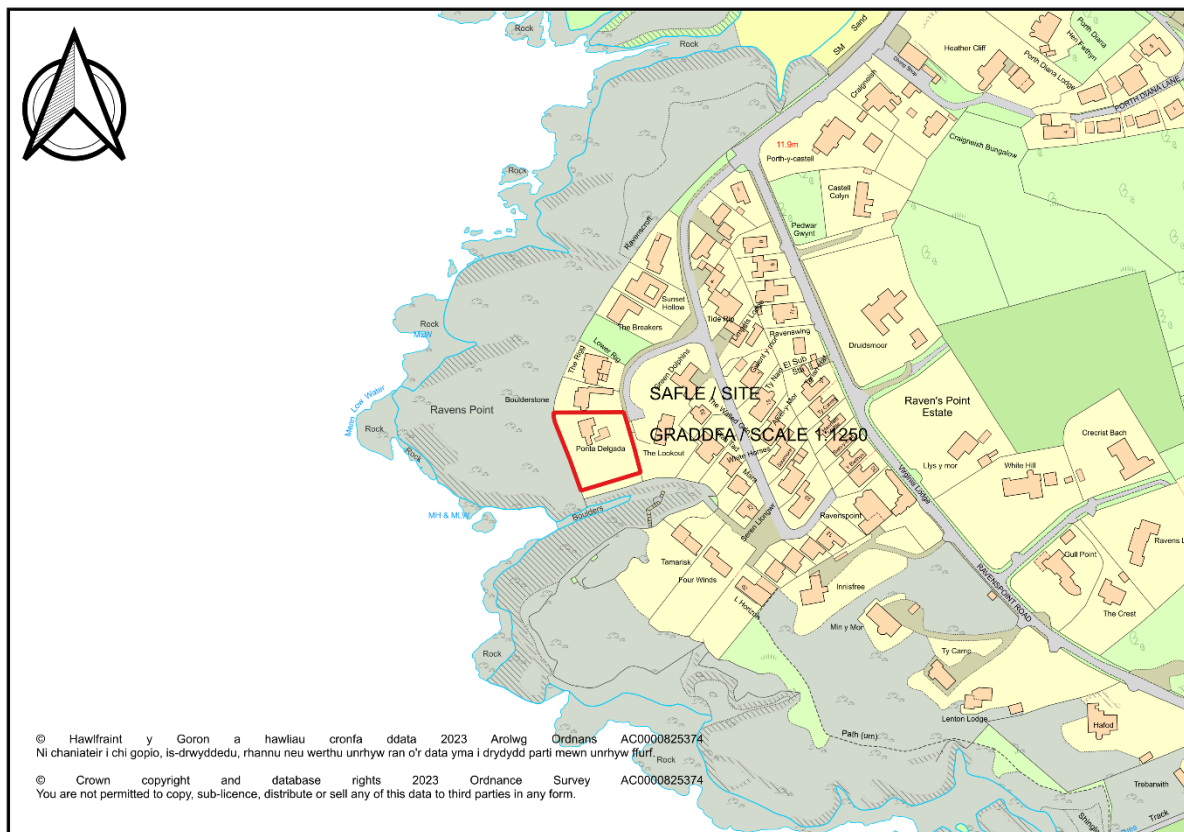
7.1

Rhif y Cais: FPL/2025/97

Ymgeisydd: Mr & Mrs S Midwood

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd yn ei le yn

Lleoliad: Ponta Delgada, Stad Ravens Point, Bae Trearddur



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod y Cynghorydd Keith Roberts wedi ei alw i mewn oherwydd pryderon ynghylch gorddatblygu, graddfa amhriodol ac fel annedd, byddai'n mynd yn groes i gymeriad yr anheddau un llawr cyfagos.

Yn y pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar yr 2il o Orffennaf 2025 argymhellodd yr aelodau ymweld a'r safle. Ar y 30ain o Orffennaf cynhaliwyd ymweliad safle. Mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i leoliad.

Y Cynnig a'r Safle

Safle'r cais yw Ponta Delgada, annedd sengl wedi'i lleoli mewn ardal ar ochr dibyn, ar ochr orllewinol Ystâd Ravenspoint, yn ffin ddatblygu Bae Trearddur, fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (JLDP).

Mae'r cais arfaethedig ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydi'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio â pholisïau cyfredol ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Gwellu'r Amgylchedd Naturiol lle bo'n Berthnasol
Polisi TAI 13: Ailadeiladu Tai
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2023-2028

Canllawiau Cynllunio Atodol

Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)
Safonau Parcio (2008)
Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad (2019)

Polisi Cynllunio Cymru - Rhifyn 12 (2024)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Darparwyd gwybodaeth amgylcheddol ac amod oriau gweithio.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae'r safle'n agos i rai safleoedd dynodedig. Gofynnwyd am fanylion pellach ynghylch lliniaru bocsys natur moch daear a datganiad seilwaith gwyrdd. Gofynnwyd am amodau'n ymwneud â'r arolwg ecolegol, diogelu moch daear, CEMP a goleuadau allanol. Darparwyd cyngor ynghylch gwaith to.
Swyddog awyr dywyll / Dark skies officer	Ni dderbyniwyd ymateb.

Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Ni dderbyniwyd ymateb.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Yn fodlon gyda'r trefniadau parcio a mynediad. Wedi gofyn am amod CTMP ac wedi darparu gwybodaeth mewn perthynas â phriffyrdd.
Dwr Cymru Welsh Water	Bydd y cynnig yn cael gwared ar ddŵr budur drwy ddefnyddio'r system garthffos gyhoeddus a bydd dŵr wyneb sy'n weddill yn rhedeg i system ddraenio gynaliadwy. Gofynnwyd am amod ynglŷn â draenio dŵr wyneb a darparwyd cyngor.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Ystyriaethau polisi perthnasol amlinellol.
Cynghorydd Keith Robert Roberts	Wedi galw'r cais i mewn oherwydd pryderon ynghylch gorddatblygu, graddfa amhriodol ac fel annedd, byddai'n mynd yn groes i gymeriad yr anheddau un llawr cyfagos.
Cyngor Cymuned Trearddur Community Council	Wedi nodi pryderon gydag uchder ac amlygrwydd y datblygiad arfaethedig ar y pentir.
Draenio / Drainage	Cyngor ar reoli traethlin a System Ddraenio Gynaliadwy (SuDS).
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Ni dderbyniwyd ymateb.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad ac wedi darparu cyngor ar safleoedd a rhywogaethau a warchodir.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 13/05/2025. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 15 o lythyrau'n gwrthwynebu.

Y prif sylwadau a nodwyd oedd:

Cyfngiad Un Llawr:

- Gosodwyd cyfngiad un llawr ar y caniatâd gwreiddiol ar gyfer Ystâd Ravenspoint yn 1960, a byddai'r cais hwn yn mynd yn groes i'r caniatâd hwnnw.
- Dyluniwyd yr ystâd yn wreiddiol gan bensaer llwyddiannus a osododd amod un llawr er budd yr ystâd a'r ardal ehangach.
- Mae meddianwyr eiddo cyfagos wedi dibynnu ar y cyfngiad un llawr wrth brynu eu heiddio.
- Gwrthodwyd cais am ail lawr yn Sunset Hollow, rhif 46C507, am resymau'n ymwneud â graddfa a màs, ac am nad oedd yn cydweddu â chymeriad yr adeiladau ar y safle.
- Nid oes gan yr adeilad presennol ail lawr, dim ond llecyn bach yn y to y mae modd cyrraedd ato drwy ddefnyddio grisiau.

Dyluniad:

- Byddai'r cynnydd mewn arwyneb llawr yn cael effaith sylweddol ar eiddo cyfagos.
- Byddai newid uchder a graddfa'r eiddo yn newid cymeriad ac ymddangosiad yr ardal.
- Mae'r safle mewn lleoliad amlwg iawn ar y pentir, a byddai'r eiddo yn llawer uwch nag eiddo cyfagos.
- Nid yw'n parchu graddfa'r adeilad presennol drwy ehangu'n llorweddol, yn fertigol ac o ran arwynebedd. Mae graddfa a màs yr annedd newydd oddeutu dair gwaith yn fwy na'r annedd bresennol, a 2.3 gwaith yn fwy na'r arwyneb.
- Datblygiad arfordirol heb ei wirio yn dinistrio'r amgylchedd leol a harddwch naturiol yr arfordir.
- Gor-ddatblygiad mewn lleoliad sensitif ac amlwg, yn gwthio llinell flaen yr adeilad ymlaen.

- Colli golygfa oherwydd graddfa a màs mwy.
- Mae gan y plot ddigon o le i ddatblygu, heb orfod codi'r uchder.

Cyffredinol:

- Mae'r cais hwn yn wahanol i'r cais a dynnwyd yn ôl yn flaenorol. Mae'r uchder wedi'i gyfyngu ychydig, ond mae ail lawr sylweddol dal yn bresennol.
- Byddai cymeradwyo'r cais hwn yn gosod rhagesiampl negyddol i eiddo dau lawr eraill ar yr ystâd.
- Roedd un ystafell, sydd wedi'i labelu fel astudfa, yn ystafell wely yn y cais blaenorol.
- Cyflwynwyd lluniau yn dangos cynllun yr eiddo o sawl man ffafriol cyfagos.
- Nid yw'r ymgeisydd wedi ymgynghori â chymdogion gyda'r cynlluniau diwygiedig.
- Nid yw'r storfa gychod, a gymeradwywyd mewn eiddo arall i'r ymgeisydd, yn cael ei ddefnyddio i gadw cychod.
- Mae gan yr ymgeiswyr bortffolio o eiddo eraill yn yr ardal.
- Ni ddylid defnyddio eiddo dau lawr 'Breakers' fel cynsail gan iddo gael ei adeiladu ar wahân i weddill yr ystâd ac mae'n cynrychioli gwall cynllunio gan fod y cyfyngiad un llawr wedi'i dorri.
- Seilwaith draenio yn yr ardal yn cael ei gorlwytho.
- Byddai'r annedd arfaethedig yn cael ei defnyddio fel ail gartref neu lety gwyliau, heb fynd i'r afael â phryderon tai lleol.
- Dylai unrhyw gymeradwyaeth gyfyngu ar hawliau datblygu a ganiateir, atal defnyddio'r to fflat fel balconi a chyfyngu ar ddefnyddio'r garej.

Mewn ymateb i rai o'r sylwadau hyn:

Cyfyngiad Un Llawr:

- Gan mai cais cynllunio newydd yw hwn, nid oes gan y cyfyngiad un llawr o'r caniatâd blaenorol unrhyw oblygiadau.
- Mae Cais 46C507 ar safle gwahanol ac fe'i gwrthodwyd dan y cynllun lleol blaenorol. Gwenir penderfyniad ar y cais hwn ar ei rinweddau ei hun.
- Mae'r swyddog cynllunio wedi cynnal ymweliad safle ac mae'n ymwybodol o safle'r cais a'i gyffiniau.

Dyluniad

- Bydd materion dylunio yn cael eu trafod ymhellach ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Nid yw colli golygfa yn ystyriaeth gynllunio berthnasol.

Cyffredinol:

- Ni fyddai'r cais hwn yn gosod cynsail gan fod eiddo deulawr eisoes yn bodoli ar Ystâd Ravenspoint a gan fod pob cais yn cael ei drin yn ôl ei rinweddau ei hun.
- Waeth p'un a oedd hwn yn eiddo tair neu bedair ystafell wely, ni fyddai hynny'n cael unrhyw effaith ar y broses o wneud penderfyniadau gan fod digon o le ar y safle i ddarparu ar gyfer annedd fawr a lle parcio cysylltiedig.
- Dylai unrhyw ddefnydd amgen mewn eiddo cyfagos fod yn fater ar gyfer yr adran gorfodaeth cynllunio ac nid yw'n ystyriaeth ar gyfer y cais hwn.
- Nid yw portffolio eiddo'r ymgeiswyr yn ystyriaeth gynllunio.
- Nid oes gofyniad statudol i ymgeiswyr ymgynghori â'u cymdogion. Hysbyswyd pob eiddo cyfagos am y cais hwn yn ystod y cyfnod ymgynghori ac maent wedi cael cyfle i gyflwyno eu sylwadau.
- Ymgynghorwyd â'r adran draenio a Dŵr Cymru ac maent wedi rhoi sylwadau ar y cais.
- Ar hyn o bryd nid oes unrhyw gyfyngiad cynllunio ar ddefnyddio annedd fel ail gartref neu lety gwyliau.
- Bydd amodau'n cael eu gosod ar y penderfyniad i ddileu hawliau datblygu a ganiateir, atal defnyddio toeau gwastad fel balconïau a chyfyngu ar ddefnyddio'r garej.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2024/261 - Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd yn ei lle yn Ponta Delgada, Ystâd Ravens Point, Bae Trearddur. Tynnwyd yn ôl 24/02/2025.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif faterion yw a ydi'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio â pholisïau cyfredol ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos.

Y Cynnig a'r Safle

Safle'r cais yw Ponta Delgada, annedd sengl wedi'i leoli mewn ardal ar ochr dibyn, ar ochr orllewinol Ystâd Ravenspoint, yn ffin ddatblygu Bae Trearddur, fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (JLDP).

Mae'r cais arfaethedig ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd.

Mae'r prif faterion yn gysylltiedig â'r cais yn cynnwys:

- i. Ystyriaethau Polisi
- ii. Lleoliad a Dyluniad
- iii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
- iv. Priffyrdd a Pharcio
- v. Ecoleg a Bioamrywiaeth

i. Ystyriaethau Polisi

Gan fod y cynnig yn ymwneud ag ailadeiladu annedd, y polisi perthnasol yw TAI 13. Mae'r meini prawf ym mholisi TAI 13 fel a ganlyn:

Mae'r maen prawf cyntaf yn nodi y caniateir cynigion y tu allan i ffiniau datblygu neu glystyrau sydd wedi'u hadnabod os oes gan y tŷ presennol ddefnydd preswyl cyfreithiol. Mae safle'r cais o fewn ffin datblygu Bae Trearddur ac mae ganddo ddefnydd preswyl cyfreithlon. Mae'r ail faen prawf yn nodi na ddylai'r adeilad fod yn rhestredig, tra bo'r trydydd maen prawf yn nodi na ddylai'r adeilad presennol fod o unrhyw werth pensaernïol. hanesyddol neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei warchod. Nid yw'r eiddo yn adeilad rhestredig ac ni ystyrir bod ganddo unrhyw rinweddau sy'n deilwng o'i warchod. Nid yw'r pedwerydd a'r pumed maen prawf yn berthnasol gan fod safle'r cais o fewn y ffin ddatblygu.

Mae'r chweched maen prawf yn nodi y dylid lleoli tŷ sydd i'w ailadeiladu oddi mewn i'r un ôl troed â'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrttil yn lleihau ei effaith gweledol a'i effaith ar fwynderau yn lleol. Er y bydd arwyneb yr annedd newydd yn fwy na'r un presennol a bydd yn fwy o ran hyd a lled, bydd wedi'i lleoli yn yr un rhan o'r safle a bydd yn gorchuddio'r rhan fwyaf o'r arwyneb presennol.

Nid yw'r seithfed maen prawf yn berthnasol gan fod safle'r cais o fewn y ffin ddatblygu. Nid yw maen prawf wyth a naw yn berthnasol gan eu bod yn ymwneud ag ardaloedd rheoli newid arfordirol ac eiddo a ddinistriwyd trwy ddamwain. Nid oes yr un o'r rhain yn berthnasol i'r cais hwn. Mae meini prawf 10 ac 11 o bolisi TAI 13 yn nodi y gall caniatâd cynllunio ar gyfer annedd newydd fod yn ddarostyngedig i amod i sicrhau bod yr annedd wreiddiol yn cael ei dymchwel ar ôl cwblhau'r annedd newydd a bod hawliau datblygu a ganiateir yn cael eu dileu. Bydd y ddau amod hyn yn cael eu gosod i sicrhau na fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau ar yr annedd newydd nes bod yr annedd bresennol wedi'i dymchwel ac i alluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i reoli unrhyw ddatblygiadau yn y dyfodol ar y safle.

ii. Lleoliad a Dyluniad

Mae'r annedd bresennol yn eiddo ar wahân un llawr gyda lle llofft yn y to. Mae wedi'i leoli mewn lleoliad arfordirol ar ymyl y clogwyn o fewn Ystâd Ravenspoint ac mae ganddo gwrtil o faint hael. Mae'n eiddo wedi'i rendro'n wyn gyda tho teils, sy'n mesur hyd mwyaf o oddeutu 15.8m o'r blaen i'r cefn a lled mwyaf o 15.5m o ochr i ochr. Mae ganddo do crib sy'n amrywio rhwng 5.6m a 6m o uchder oherwydd topograffeg y safle, ynghyd â dwy adran to fflat. Mae gan yr annedd bresennol gyfanswm arwynebedd llawr o tua 225m².

Bydd arwyneb yr annedd arfaethedig yn fwy na'r un bresennol a bydd yn gweld cynnydd o ran hyd a lled. Gan gynnwys y garej ynghlwm mae'n mesur tua 25.9m o'r blaen i'r cefn a 22m o ochr i ochr. Bydd yn annedd deulawr gyda tho fflat yn amrywio o 6.8m i 7.1m o uchder oherwydd y dopograffeg, gyda tho fflat un llawr 3.3m o uchder ar yr ochr ogleddol. Bydd ganddo falconi o amgylch y tŷ ar yr ochrau de a gorllewin uwchben to fflat y llawr gwaelod, ynghyd â rhan o'r to fflat yn ymestyn tua'r dwyrain ar gyfer y garej.

Mae'r cais yn cynnig cynnydd mewn uchder o rhwng 0.8m ac 1.5m o'i gymharu â'r annedd bresennol. Er mai dyma'r eiddo uchaf ar ymyl y clogwyn yn y rhan hon o'r ystâd, yn uwch na'i eiddo cyfagos i'r gogledd, ystyrir bod y cynnydd mewn uchder yn dderbyniol a bydd ganddo effaith ddibwys ar yr amgylchedd adeiledig. Cydnabyddir bod amod cyfyngu un llawr wedi'i osod ar y caniatâd gwreiddiol ar gyfer yr ystâd yn y 1960au, fodd bynnag, gan mai cais cynllunio newydd yw hwn, nid oes gan yr amod unrhyw oblygiadau. Ar ben hynny, mae gan yr ystâd eisoes sawl eiddo deulawr, gan gynnwys The Lookout yn union i'r dwyrain o safle'r cais a'r rhan fwyaf o'r eiddo i'r de a'r de-ddwyrain ar draws y ceunant. Mae llawer o'r eiddo ar draws y ceunant yn ddeulawr gyda thoeau gwastad, felly nid yw'r annedd newydd hon yn cael ei hystyried allan o gymeriad â'r ystâd ehangach.

Mae Ponta Delgada wedi'i leoli mewn plot hael gyda chwrtil mawr, fel y gellir darparu ar gyfer y cynnydd mewn graddfa, uchder ac arwyneb heb ymddangos yn orlawn nac yn orddatblygu'r safle. Mae gan yr annedd newydd arwynebedd llawr o tua 454m², sy'n cyfateb i gynnydd o 102% yn arwynebedd y llawr. Fel y nodwyd, mae gan safle'r cais ddigon o le i ddarparu ar gyfer annedd fwy ac nid oes polisi cynllunio sy'n cyfyngu ar raddfa anheddau newydd o fewn ffiniau datblygu. Mae'r ardal gyfagos a'r amgylchedd adeiledig ehangach ym Mae Trearddur yn cynnwys adeiladau o natur a dyluniadau gwahanol. Mae Ystâd Ravenspoint yn cynnwys eiddo un llawr a deulawr, gyda chymysgedd o eiddo â thoeau pig a thoeau gwastad, felly bydd y cynllun arfaethedig yn ategu cymeriad ac ymddangosiad y safle a'r ardal o ran lleoliad, ymddangosiad, graddfa ac uchder, yn unol â pholisi PCYFF 3.

Mae'r cais yn cynnig cynnydd o ran graddfa a màs o'i gymharu â'r annedd bresennol, fodd bynnag, oherwydd y diffyg unfurfiaeth yn y rhan hon o'r ystâd, bydd yr annedd newydd yn integreiddio i'r dirwedd, nad oes ganddi gymeriad penodol. Bydd yr annedd newydd yn cael ei gorffen gyda chyfuniad o garreg naturiol, cladin pren a rendr gwyn ynghyd â tho sêm a ffenestri a drysau alwminiwm. Bydd hyn yn sicrhau dyluniad cyfoes ac o ansawdd uchel, yn unol â pholisi PCYFF 3, sy'n defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'w amgylchoedd. Bydd y llawr gwaelod yn cynnwys tair ystafell wely, dwy ystafell ymolchi, astudfa, ystafell gyfleustodau a garej, a bydd y llawr cyntaf yn gegin, ystafell fwyta ac ystafell fyw agored fawr. Bydd gan yr annedd ffenestri cymedrol ar ddrychiadau gogleddol, dwyrain a deheuol, gyda'r drychiad gorllewinol yn wynebu'r môr gydag ffenestri gwydr mwy ar y ddau lawr. Er y bydd cynnydd yn nifer y ffenestri gwydr o'i gymharu â'r hyn sy'n bodoli eisoes, mae ymgorffori mwy o wydr yn nodwedd gyffredin o ddyluniad cyfoes a bydd mesurau ar waith i atal llygredd golau. Bydd ardal y to yn cynnwys un golau to a phaneli solar bas. Bydd gweddill y cwrtil yn aros yr un fath, gyda'r ardal barcio caled i'r gogledd-ddwyrain a gardd breifat o'i gwmpas.

iii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Mae safle'r cais o fewn ffin ddatblygu Bae Trearddur, gydag eiddo cyfagos yn union i'r gogledd a'r dwyrain. Nid oes unrhyw eiddo i'r gorllewin oherwydd lleoliad ymyl y clogwyn, tra bod yr eiddo i'r de a'r de-ddwyrain ymhellach i ffwrdd oherwydd y cwrtil preswyl mawr a'r ceunant arfordirol.

Bydd yr annedd newydd yn dod 0.3m yn agosach at yr eiddo cyfagos, Boulderstone, i gyfeiriad y gogledd. Bydd ochr mwyaf gogleddol yr annedd newydd yn un llawr, rhwng 2.9m a 5.8m o'r ffin oherwydd cyfeiriadedd yr annedd a 2-3m pellach i ffwrdd o'r annedd ei hun. Mae'r rhan un llawr i'r gogledd yn sicrhau bod rhan deulawr yr annedd ymhellach i ffwrdd o'r ffin o 4.3m, gan leihau'r raddfa a'r màs wrth ymyl yr eiddo cyfagos a sicrhau nad oes unrhyw effaith ormesol. Bydd y tair ffenestr ar y drychiad gogleddol wedi'u cuddio i sicrhau na fydd neb yn edrych drosodd a bydd sgrin gudd 1.8m o uchder yn cael ei gosod ar ochr ogleddol y balconi. Bydd y mesurau hyn yn cael eu sicrhau gan amodau (11) a (12). Oherwydd y berthynas rhwng yr annedd newydd a'r eiddo cyfagos, Boulderstone, ynghyd â'r mesurau sydd ar waith i atal goredrych, ni ystyrir bod y datblygiad yn effeithio'n negyddol ar eu preifatrwydd a'u hamwynder, gan gydymffurfio â pholisi PCYFF 2.

Oherwydd estyniad y garej ar y drychiad dwyreiniol, bydd yr annedd newydd yn dod 4.6m yn agosach at The Lookout. Bydd tua 8.1m i ffwrdd o'r ffin a 19.2m i ffwrdd o'r annedd ei hun. Gan mai garej un llawr yw hwn gyda drychiad ochr gwag, ni fydd ganddo fwy o effaith ar y cymdogion na'r annedd bresennol. Mae eiddo cyfagos eraill i'r gogledd a'r gogledd-ddwyrain ymhellach i ffwrdd o safle'r cais, wedi'u gwahanu gan y cymdogion agosaf ac ni fyddant yn cael eu heffeithio gan y datblygiad arfaethedig. Mae'r annedd newydd fwy na 22m i ffwrdd o ffin ddeheuol ei chwrtill, felly ni fyddai unrhyw eiddo cyfagos yn y cyfeiriad hwnnw'n cael ei effeithio.

iv. Priffyrdd a Pharcio

Mae Polisi TRA 4 yn datgan y gwrthodir cynigion fyddai'n achosi niwed i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd. Ni chynigir unrhyw newidiadau i fynedfa'r safle bresennol o Ystâd Ravenspoint, gydag amod (04) yn ei gwneud yn ofynnol cyflwyno CTMP i sicrhau nad oes unrhyw niwed i'r briffordd na ffordd yr ystâd yn ystod y gwaith adeiladu.

Mae'r cais yn cynnig annedd tair ystafell wely, sydd angen tri lle parcio yn unol â safonau parcio Canllawiau Cynllunio Atodol a pholisi TRA 2. Pe bai eiddo pedair ystafell wely yn cael ei gynnig, byddai'r gofyniad parcio yn aros yr un fath. Waeth beth fo nifer yr ystafelloedd gwely, mae hwn yn safle mawr gyda digon o le i ddarparu ar gyfer y gofynion parcio, gan gydymffurfio â pholisïau trafnidiaeth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

v. Ecoleg, Bioamrywiaeth a'r AHNE

Mae safle'r cais mewn lleoliad arfordirol sensitif yn union gerllaw Ardal Gwarchodfa Arbennig Morwenoliaid Ynys Môn, Ardal Cadwraeth Arbennig Forol Gogledd Ynys Môn a safle bywyd gwyllt dynodedig. Bydd amod (07) yn ei gwneud yn ofynnol cyflwyno Cynllun Rheoli Asedau Cynaliadwy (CEMP) i sicrhau nad oes unrhyw niwed i'r safleoedd dynodedig yn ystod y gwaith adeiladu. Bydd yr holl wydr ar y drychiad gorllewinol a'r golau to yn cael eu gosod â ffilm atal llygredd golau Solartek 35 i atal golau rhag cael ei ryddhau yn yr ardal sensitif hon, tra bydd amod (08) yn ei gwneud yn ofynnol cyflwyno cynllun goleuo.

Er mwyn gwella bioamrywiaeth, yn unol â pholisi AMG 5 a Deddf Amgylchedd Cymru (2016), bydd dau flwch adar a dau flwch ystlumod yn cael eu gosod ar yr annedd. Cyflwynwyd datganiad seilwaith gwyrdd hefyd, ac mae'n amlinellu ystyriaethau ecolegol y datblygiad er mwyn cydymffurfio â Phennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Mae safle'r cais tua 390m i'r gogledd o'r AHNE. Mae Polisi CCC 3.1 u Cynllun Rheoli AHNE yn nodi y bydd yr holl gynigion datblygu o fewn a hyd at 2Km i ffiniau'r AHNE yn cael eu hasesu'n drylwyr i leihau datblygiadau amhriodol a allai niweidio rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE. Mae Polisi CCC 3.2 yn parhau drwy ddatgan y disgwylir i ddatblygiadau fabwysiadu'r safon uchaf o ddylunio, deunyddiau a thirlunio er mwyn gwarchod a gwella rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE a bod yn barchus o'r cyd-destun lleol. Er bod yr annedd newydd yn fwy ac yn uwch na'r un bresennol, mae wedi'i chynllunio i ansawdd uchel a bydd yn integreiddio i gymeriad cymysg yr amgylchedd adeiledig. Mae wedi'i wahanu oddi wrth yr AHNE gan sawl annedd o wahanol ddyluniadau a mathau ac ni ystyrir ei fod yn effeithio'n negyddol ar yr ardal ddynodedig.

Casgliad

I gloi, mae'r cais hwn yn cynnig dymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd yn ei lle, a ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â pholisi TAI 13 oherwydd ei leoliad o fewn ffin datblygu Bae Trearddur. Er y bydd yr annedd newydd yn golygu cynnydd o ran arwyneb, uchder, hyd a lled, mae safle'r cais yn blot mawr sy'n gallu darparu ar gyfer annedd fwy. Mae wedi'i gynllunio i ansawdd uchel a bydd yn integreiddio i'r amgylchedd adeiledig cyfagos, sy'n cynnwys amrywiaeth o fathau a dyluniadau adeiladau. Oherwydd ei berthynas â'i eiddo cyfagos a'r mesurau sydd ar waith i atal edrych drosodd, bydd preifatrwydd ac amwynderau eiddo preswyl cyfagos yn cael eu cynnal. Ni fydd ffordd yr ystâd na'r briffordd leol yn cael eu heffeithio, mae mesurau ar waith i amddiffyn y safleoedd dynodedig cyfagos a bydd gwelliant cyffredinol mewn bioamrywiaeth yn cael ei ddarparu.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatad hwn â fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatad hwn.

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais oni bai eu bod wedi eu cynnwys o fewn unrhyw ddarpariaeth yn amodau'r caniatad cynllunio hwn.

- P.01 - Cynllun lleoliad
- P.02 Rev A - Cynllun bloc presennol ac arfaethedig
- P.05 Rev A - Cynllun llawr gwaelod arfaethedig
- P.06 Rev A - Cynllun llawr cyntaf arfaethedig
- P.07 Rev A - Edrychiad gogledd arfaethedig
- P.08 Rev A - Cymhariaeth edrychiad gogledd presennol ac arfaethedig
- P.09 - Edrychiad dwyrain arfaethedig
- P.10 - Cymhariaeth edrychiad dwyrain presennol ac arfaethedig
- P.11 - Edrychiad de arfaethedig
- P.12 - Cymhariaeth edrychiad de presennol ac arfaethedig
- P.13 Rev B - Edrychiad gorllewin arfaethedig
- P.14 - Cymhariaeth edrychiad gorllewin presennol ac arfaethedig
- P.15 - Cymhariaeth edrychiad gogledd orllewin presennol ac arfaethedig
- Datganiad seilwaith gwyrdd - Cadnant Planning - Mehefin 2025
- Adroddiad Arolwg Cwmpasu Ystlumod - Leigh Ecology Ltd - 4ydd Awst 2023
- Lliniaru moch daear - Leigh Ecology Ltd - 27ain Fai 2025

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(03) Ni fydd gwaith dymchwel neu adeiladu yn digwydd y tu allan i'r oriau 0800-1800 o'r gloch o ddydd Llun i ddydd Gwener a 0800-1300 ar ddydd Sadwrn ac nid ar unrhyw adeg ar ddydd Sul na Gwyliau Cyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos

(04) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y ceir cymeradwyaeth ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol mewn perthynas â chynllun rheoli traffig cynhwysfawr llawn gan gynnwys:

- i. Parcio cerbydau ar gyfer gweithwyr y safle ac ymwelwyr
- ii. Llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau

- iii. Storio offer a deunyddiau a ddefnyddiwyd wrth adeiladu'r datblygiad
- iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
- v. Orlau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a danfon nwyddau.

Bydd y gwaith yn cael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd diogelwch priffyrdd.

(05) Bydd y gwaith datblygu'n mynd rhagddo yn unol â Adran 7 'Argymhellion' a gynhwysir yn Adroddiad Arolwg Ystlymod Leigh Ecology Ltd dyddiedig 4ydd Awst 2023 a gyflwynwyd dan gais cyfeirnod FPL/2025/97.

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir neu adar sy'n nythu a all fod ar y safle

(06) Rhaid i'r datblygiad ddigwydd yn unol â'r mesurau diogelu moch daear a nodir yn Atodiad 1 o Adroddiad Arolwg Ystlumod Leigh Ecology Ltd dyddiedig 4ydd Awst 2023 a'r cynnig lliniaru moch daear dyddiedig 27ain Mai 2025 a gyflwynwyd o dan gyfeirnod cais FPL/2025/97.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw foch daear ar y safle.

(07) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu "CEMP" wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r holl waith gael ei wneud yn unol â'r manylion cymeradwy:

- Manylion llawn am leoliad unrhyw gymysgu sment yn ystod y cyfnod adeiladu a'r camau a gymerwyd i sicrhau na fydd sment/llwch/baw yn mynd i mewn i'r ardaloedd dynodedig cyfagos.
- Manylion llawn am ble bydd deunyddiau a deunyddiau gwastraff yn cael eu storio ar y safle.
- Orlau gwaith yn ystod y gwaith adeiladu.
- Effeithiau a mesurau lliniaru sŵn, dirgryniad a llygredd.
- Effeithiau a mesurau lliniaru ansawdd dŵr a draenio.

Rheswm: Er mwyn diogelu rhag unrhyw effaith y gallai adeiladu'r datblygiad ei chael ar yr amgylchedd, y dirwedd, ecoleg leol ac amwynder lleol.

(08) Rhaid cyflwyno manylion llawn ynglŷn â'r holl oleuadau allanol arfaethedig a fydd yn cael eu defnyddio yn ystod y datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn meddiannu'r annedd a ganiateir. Dim ond y goleuadau allanol a gymeradwyir dan yr amod hwn y dylid eu defnyddio yn ystod y datblygiad. Dylid gosod y goleuadau allanol a gymeradwyir yn unol â'r manylion a gymeradwyir yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I ddiogelu mwynderau gweledol yr ardal, bioamrywiaeth a rheoli llygredd golau artiffisial.

(09) Cyn meddiannu'r annedd a ganiateir drwy hyn, rhaid gosod y blychau adar a'r blychau ystlumod a ddangosir ar yr edrychiadau dwyrain a de arfaethedig, darluniau rhif P.09 a P.11, a wedi hynny eu cadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

(10) Cyn meddiannu'r annedd a ganiateir drwy hyn, rhaid gosod yr holl wydrau a ffenestri to ar yr edrychiad gorllewinol arfaethedig a'r cynlluniau bloc presennol ac arfaethedig, darluniau rhif P.13 Rev B a P.02, gyda ffilm llygredd golau 'Solartek HP Charcoal 35 Internal' ac wedi hynny rhaid eu cadw felly am oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn amddiffyn yr ardaloedd dynodedig cyfagos a chynnal awyr dywyll yn unol â Pholisïau AMG 5 a PCYFF3 o'r CDLI ar y Cyd.

(11) Cyn meddiannu'r annedd a ganiateir drwy hyn rhaid gosod gwydr aneglur (lefel ebargofiant lefel 5) ar yr holl ffenestri sydd wedi eu labelu fel aneglur ar yr edrychiad gogledd arfaethedig, darlun rhif P.07 Rev A, ac wedi hynny eu cadw felly ar gyfer oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau preswyl preswylwyr yr eiddo preswyl cyfagos.

(12) Cyn defnyddio'r balconi a ganiateir drwy hyn rhaid gosod y sgrin ochr aneglur 1.8m o uchder, fel y labelir ar yr edrychiad gogledd arfaethedig, darlun rhif P.07 Rev A, ac wedi hynny bydd yn cael ei gadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm Diogelu mwynderau preswyl preswylwyr yr eiddo preswyl cyfagos

(13) Ni ddylid defnyddio'r adrannau to fflat arfaethedig a amlinellir mewn gwyrdd ar y cynllun llawr cyntaf arfaethedig sydd ynghlwm, darlun rhif P.06 Rev A, fel balconi llawr cyntaf na theras to ar unrhyw adeg.

Rheswm: Er mwyn diogelu amwynderau a phreifatrwydd yr eiddo cyfagos.

(14) Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw), y datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D ac E o Ran 1 o Atodlen 2 drwy hyn wedi'u heithrio.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

(15) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn ar yr annedd newydd hyd nes y bydd yr annedd bresennol wedi ei dymchwel.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn unol â pholisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

(16) Caiff y garej a ganiateir trwy hyn ei ddefnyddio fel adeilad garej breifat yn unig, yn gysylltiedig a defnyddio'r annedd gyfagos a amlinellir mewn coch ar y cynllun lleoliad a gyflwynwyd o dan gais cynllunio rhif FPL/2025/97 a nid am unrhyw fath o ddefnydd masnachol na busnes.

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad oes unrhyw ddefnydd amhriodol yn digwydd yn yr ardal leol.

(17) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a/neu ddraeniad tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolog o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: AMG 1, AMG 5, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PS 5, PS 19, TAI 13, TRA 2, TRA 4

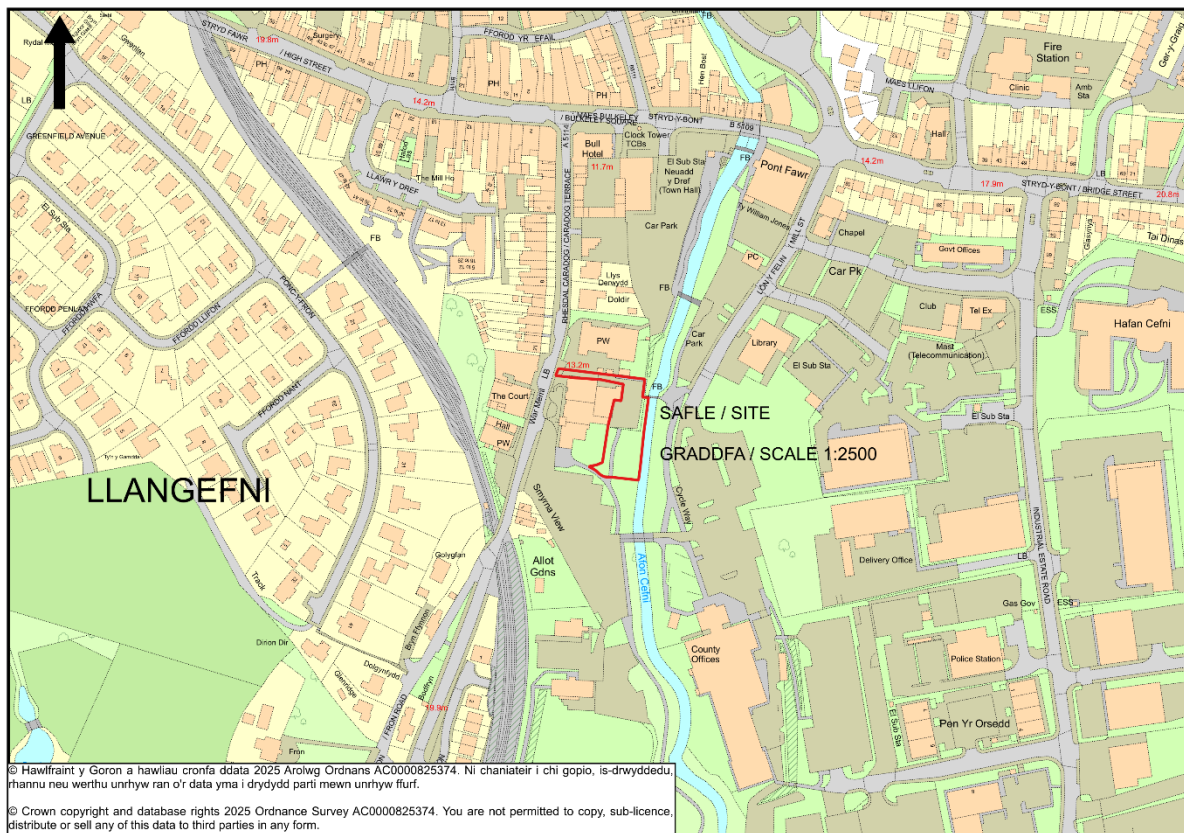
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2023/181

Ymgeisydd: Mr Tristan Haynes

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 6 uned preswyl ynghyd a gwaith cysylltiedig yn

Lleoliad: Shirehall, Lon Glanhwfa, Llangefni.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cafodd y cais Cynllunio ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 7 Mai, 2025 gydag argymhelliad o wrthod gan fod yr ymgeisydd wedi methu â chwblhau ac arwyddo cytundeb A106. Fodd bynnag, cyn y cyfarfod be ofynnodd yr ymgeisydd i'r Pwyllgor Cynllunio am fwy o amser i drefnu cyllid er mwyn gallu drafftio'r cytundeb A106. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi rhoi pedwar mis ychwanegol er mwyn galluogi'r ymgeisydd i wneud trefniadau ar gyfer ariannu'r cytundeb A106, ond yn anffodus nid oes unrhyw gynnydd wedi'i wneud i ariannu'r cytundeb A106. Nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol dim opsiwn ond argymhell gwrthod y cais cynllunio oherwydd diffyg cynnydd i gwblhau'r cytundeb A106.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais llawn ar gyfer codi 6 uned breswyl ar dir i'r De Orllewin o Neuadd y Sir, Llangejni.

Bydd y fynedfa bresennol i gerbydau o Ffordd Glanhwfa yn cael ei defnyddio ar gyfer y datblygiad a bydd y datblygiad yn darparu 15 lle parcio.

Mater(ion) Allweddol

Heb gwblhau a llofnodi cytundeb Adran S106.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi ISA 3: Datblygiadau Addysg Bellach ac Uwch
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai
Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddeled
Polisi TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi Strategol PS 18: Tai Fforddiadwy
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
Polisi AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u Dynodi a'u Gosodiad

Cyfarwyddwyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy - Gorffennaf 2019
Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Geraint ap Ifan Bebb	
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Mae'r adran ddraenio wedi cadarnhau bod angen cyflwyno cais systemau draenio cynaliadwy (SuDS) ar gyfer y bwriad, er mwyn delio â dŵr wyneb.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Nid oes angen darparu cyfraniad tuag at addysg gan fod digon o leoedd ar gael mewn ysgolion yn y dalgylch.
Betsi Cadwaladr University Health Board	Dim ymateb
Cyngor Tref Llangefni Town Council	• Pryderon am y system ddraenio a dŵr wyneb yn yr ardal. • Llinellau pŵer uwchben. • Problemau llifogydd, gan fod y safle wedi'i leoli'n agos at Afon Cefni. • Effaith ar yr Adeilad Rhestredig Gradd II ac effaith andwyol y datblygiad ar gymeriad y rhan honno o'r dref. • A oes angen y datblygiad hwn? • Mae coed aeddfed a bywyd gwyllt dan fgythiad. • Mae'r clwb rygbi ger y maes parcio ac nid yw'r datblygiad yn y lleoliad iawn.
Cynghorydd Nicola Roberts	Galw'r cais i mewn oherwydd pryderon lleol am orddatblygu, llifogydd, priffyrdd ac effaith ar adeilad hanesyddol cyfagos.
Cynghorydd Geraint ap Ifan Bebb	Galw'r cais i mewn oherwydd pryderon lleol am orddatblygu, llifogydd, priffyrdd ac effaith ar adeilad hanesyddol cyfagos.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Mae'r Swyddog Treftadaeth yn cydnabod bod graddfa, maint a mas y datblygiad arfaethedig wedi cael ei gwtogi. Mae'r Swyddog Treftadaeth yn cadarnhau na fydd y cynnig yn gwneud niwed i osodiad yr Adeilad Rhestredig cyfagos, cymeriad yr Ardal Gadwraeth na golygfeydd i mewn ac allan o'r ardal honno.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Cyngor polisi cyffredinol, mewn perthynas â pholisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r mynediad a'r trefniadau parcio.
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Mae'r adran ddraenio wedi cadarnhau bod angen cyflwyno cais SuDs er mwyn ymdrin â dŵr wyneb.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae'r ymgynghorydd ecolegol yn fodlon â'r mesurau lliniaru ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais hwn.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor cyffredinol ynglŷn ag oriau adeiladu, sylwadau mewn perthynas â dirgryniad a thir wedi'i halogi.
Dwr Cymru Welsh Water	Caniatad Amodol.
GCAG / GAPS	Argymhellir caniatáu gydag amodau er mwyn sicrhau fod camau lliniaru archeolegol yn cael eu cymryd.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Mae CNC wedi cadarnhau bod eu pryderon gwreiddiol ynglŷn â pherygl llifogydd wedi cael sylw a dylid gosod amod ar y caniatâd yn nodi bod rhaid cydymffurfio â'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd a gyflwynwyd gyda'r cais.
T Dylan Edwards	Sylwadau ynglŷn â'r angen i dderbyn caniatâd i groesi tir sy'n eiddo i'r Cyngor gan CSYM.

Rhodddwyd cyhoedduswydd i'r cais trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos a chyhoeddwyd hysbyseb yn y wasg leol gan fod y safle mewn Ardal Gadwraeth. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16/05/2023. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Polisi

Yn ôl Polisi TAI 1 (Tai yn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol) yn y CDLIC mae Llangefni yn Ganolfan Gwasanaeth Trefol. Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu, yn seiliedig ar y ddarpariaeth yn y Polisi.

Yn unol â Pholisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), caniateir cynigion sydd y tu mewn i ffiniau datblygu os ydynt yn cydymffurfio â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau Cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Mae Ardal Pris Tai 'Llangefni' yn y Cynllun yn nodi bod 10% o dai fforddiadwy yn hyfyw. Gan y bydd cynnydd o 6 uned bydd rhaid i 0.6 o'r unedau newydd fod yn fforddiadwy. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd yn gwneud cyfraniad ariannol tuag at dai fforddiadwy. Bydd rhaid gwneud cyfraniad ariannol o £49,999.99 tuag at dai fforddiadwy.

Cytundeb Adran 106

Cafodd y cais cynllunio ei gymeradwyo gan y Pwyllgor Cynllunio ym mis Gorffennaf 2024 yn amodol ar gytundeb Adran 106 yn gysylltiedig â'r cyfraniad ariannol o £49,999.99 tuag at dai fforddiadwy a rheoli a chynnal yr arglawdd rhwng yr adeilad ac Afon Cefni.

Ers cymeradwyo'r cais, nid yw'r ymgeisydd wedi penodi Cyfreithiwr na rhoi arian ar gyfrif er mwyn galluogi'r tîm cyfreithiol i ddrafftio cytundeb Adran 106. Mae'r ymgeisydd wedi cael hen ddigon o amser i

benodi cyfreithiwr; fodd bynnag, gan fod cymaint o amser wedi mynd heidio a chan ei bod hi'n annhebygol y bydd cytundeb Adran 106 yn cael ei gwblhau nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol unrhyw opsiwn ond argymell gwrthod y cais cynllunio oherwydd nad yw'r cytundeb Adran 106 wedi cael ei gwblhau.

Casgliad

Gan fod cymaint o amser wedi mynd heidio a chan ei bod hi'n annhebygol y bydd cytundeb Adran 106 yn cael ei gwblhau nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol unrhyw opsiwn ond argymell gwrthod y cais cynllunio oherwydd nad yw'r cytundeb Adran 106 wedi cael ei gwblhau.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd y rheswm canlynol:

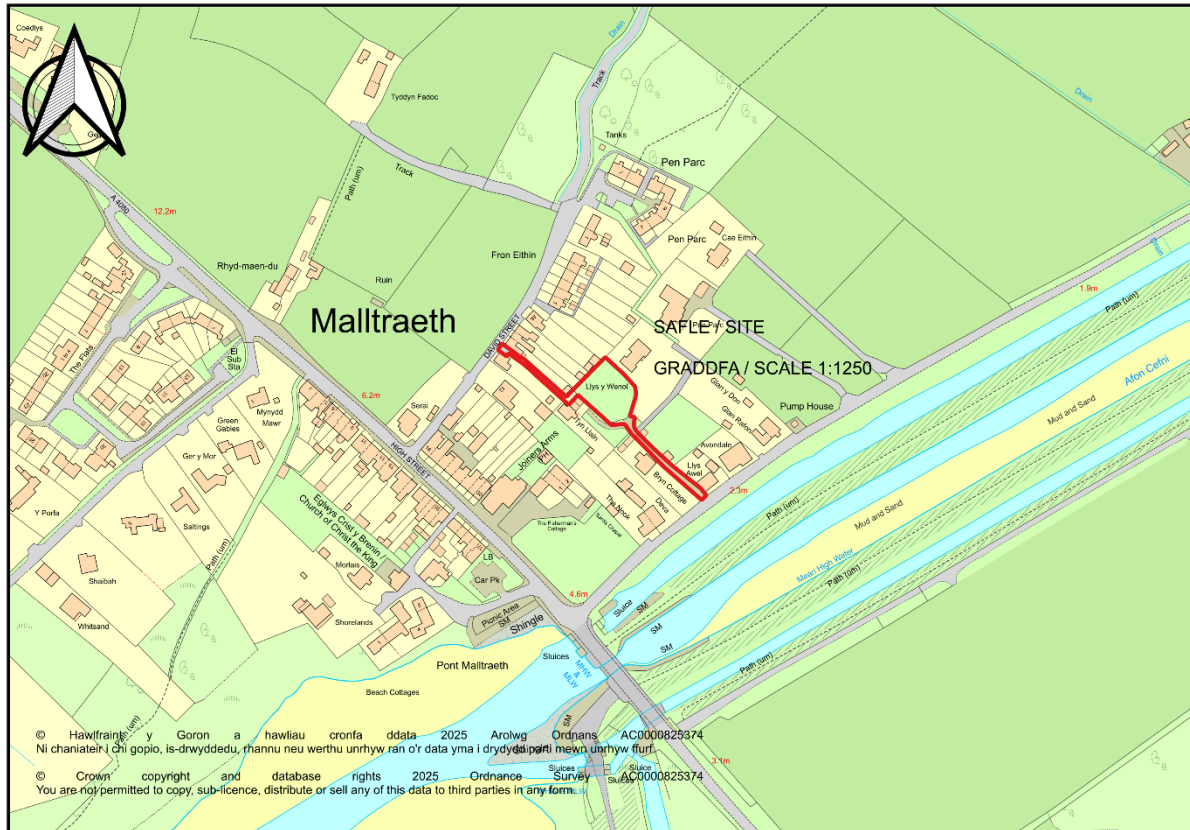
(01) Nid yw'r ymgeisydd wedi cwblhau cytundeb Adran 106 yn gysylltiedig â'r angen i wneud cyfraniad ariannol tuag at dai fforddiadwy a rheoli a chynnal yr arglawdd rhwng yr adeilad arfaethedig ac Afon Cefni. Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisi PCYFF 1 a Pholisi TAI 15 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Rhif y Cais: OP/2025/3

Ymgeisydd: Mr D Jones

Bwriad: Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar dir ger

Lleoliad: Tyn Llain, Malltraeth



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais hwn yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod wedi cael ei alw i mewn gan y Cyngorydd Arfon Wyn. Mae'r Cyngorydd yn cefnogi'r cais gan fod Cob Malltraeth gryn bellter i ffwrdd, mae sawl eiddo arall o amgylch y safle, ac nid oes hanes o lifogydd blaenorol ar y safle.

Yn y pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar yr 2il o Orffennaf 2025 argymhellodd yr aelodau ymweld a'r safle. Ar y 30ain o Orffennaf cynhaliwyd ymweliad safle. Mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i leoliad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle yn llain o dir sydd y tu mewn i ffin ddatblygu Malltraeth yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC). Mae'r llain o dir wedi'i leoli rhwng Llys y Wennol a Tyn Llain a cheir mynediad iddo ar hyd lôn fach o'r brif ffordd.

Mae'r cynllun arfaethedig yn gais amlinellol i godi annedd ar y safle gyda phob mater wedi'i gadw'n ôl.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio â pholisïau cyfredol, a fydd modd rheoli'r risg llifogydd yn ddigonol ac a fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 2: Ardaloedd Cadwraeth Arbennig
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
Polisi Strategol PS 18: Tai Fforddiadwy
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle Bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi TAI 4: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4: Rheoli Ardrawiad Cludiant

Canllawiau Cynllunio Atodol

Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)
Cymysgedd Tai (Hydref 2008)
Safonau Parcio (2008)

Polisi Cynllunio Cymru - (Rhifyn 12, 2024)

Nodiadau Cyngor Technegol

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd (Gorffennaf 2004)
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol (Ebrill 2005)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim sylwadau.
Draenio / Drainage	Cyngor ar barthau llifogydd, datblygiadau agored i niwed a Systemau Draenio Cynaliadwy.

Dwr Cymru/Welsh Water	Wedi cynghori bod carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol yn croesi'r safle ac y dylai cynllun y safle fod yn ystyriol o'r cyfleustodau hyn a'u parthau gwarchod. Wedi cadarnhau bod capasiti yn y system garthffosiaeth gyhoeddus ar gyfer dŵr budr yn unig. Gofynnwyd am amodau'n gysylltiedig â darparu cynllun draenio dŵr budr a draenio dŵr wyneb a darparwyd cyngor.
Cynghorydd John Ifan Jones	Ni dderbyniwyd ymateb.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Pryder ynglŷn â'r cais oherwydd y risg o lifogydd. Wedi cadarnhau bod y cais yn ddatblygiad agored iawn i niwed mewn Parth C2 ar y Map Cyngor Datblygu yn y Nodyn Cyngor Technegol 15. Ni ddylid caniatáu datblygiadau agored iawn i niwed mewn Parthau C2 ac nid yw'r profion cyfiawnhad ym mharagraff 6.2 yn y Nodyn Cyngor Technegol yn berthnasol. Wedi gofyn am fwy o wybodaeth ynglŷn â llifogydd ond mae'n dal i wrthwynebu'r cais gan nad yw'r wybodaeth honno wedi dod i law. Mae'n argymhell gwrthod y cais gan ei fod yn groes i bolisiâu cynllunio. Wedi darparu gwybodaeth ynglŷn â safleoedd gwarchodedig, rhywogaethau gwarchodedig a thirweddau dynodedig. Bydd rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol hysbysu Cyfoeth Naturiol Cymru os caiff y cais ei gymeradwyo gan y pwyllgor yn groes i'r argymhelliad ac mae'n bosib y bydd Cyfoeth Naturiol Cymru'n ymyrryd ar yr adeg honno.
GCAG / GAPS	Dim goblygiadau sylweddol o ran archaeoleg.
Cynghorydd Arfon Wyn	Wedi galw'r cais i mewn i'r pwyllgor cynllunio. Mae'n cefnogi'r cais gan fod Cob Malltraeth gryn bellter i ffwrdd, mae sawl eiddo arall o amgylch y safle, ac nid oes hanes o lifogydd blaenorol ar y safle.
Cyngor Cymuned Bodorgan Community Council	Ni dderbyniwyd ymateb.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Wedi darparu sylwadau ynglŷn â'r amgylchedd, tir wedi'i halogi a dirgryniad ynghyd ag amod ynglŷn ag oriau gwaith.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad, gofynnwyd am amod ynglŷn â darparu Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu a darparwyd nodiadau cyngor.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae'r safle ger ambell safle dynodedig. Wedi gofyn am amodau yn ymwneud â darparu Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu, cael gwared ar lystyfiant a gwaith i ganiatáu arolwg ecolegol. Bydd angen cynllun tirlunio ynghyd â chynllun rheoli hirdymor; darparwyd cyngor ynglŷn â'u cynnwys. Bydd rhaid darparu manylion ynglŷn â goleuadau a gwelliannau bioamrywiaeth yn ogystal. Holwyd

	ynglŷn â dŵr gwastraff, carthffosiaeth a lleiniau caled.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Wedi amlinellu'r ystyriaethau polisi perthnasol.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad ar y safle yn ogystal, ac mewn papur newydd lleol gan fod y fynedfa i'r safle yn llwybr cyhoeddus. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 28/04/2025. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau'n cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

15C123B – Cais amlinellol i godi annedd ar dir ger Ty'n Llain, Malltraeth. Cymeradwywyd 19/06/2007.

15C123C – Adnewyddu caniatâd cynllunio 15C123B cais amlinellol i godi annedd ar dir ger Ty'n Llain, Malltraeth. Cymeradwywyd 03/08/2010.

15C123D – Cais i godi annedd ar dir ger Ty'n Llain, Malltraeth. Wedi'i dychwelyd y cais i'r Ymgeisydd.

15C123E – Cais amlinellol gyda phob mater wedi'i gadw'n ôl i godi annedd ar dir ger Ty'n Llain, Malltraeth. Wedi'i dychwelyd y cais i'r Ymgeisydd.

OP/2024/2 – Cais amlinellol gyda phob mater wedi'i gadw'n ôl i godi annedd ar dir ger Ty'n Llain, Malltraeth. Gwrthodwyd 24/06/2024.

OP/2024/9 – Cais amlinellol gyda phob mater wedi'i gadw'n ôl i godi annedd ar dir ger Ty'n Llain, Malltraeth. Gwrthodwyd 01/11/2024.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif faterion yw a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio â pholisïau cyfredol, a fydd modd rheoli'r risg llifogydd yn ddigonol ac a fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle yn llain o dir sydd y tu mewn i ffin ddatblygu Malltraeth yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC). Mae'r llain o dir wedi'i leoli rhwng Lllys y Wennol a Tyn Llain a cheir mynediad iddo ar hyd lôn fach o'r brif ffordd.

Mae'r cynllun arfaethedig yn gais amlinellol i godi annedd ar y safle gyda phob mater wedi'i gadw'n ôl.

Mae'r prif faterion yn gysylltiedig â'r cais yn cynnwys:

- i. Y Datblygiad Arfaethedig
- ii. Ystyriaethau Tai
- iii. Llifogydd
- iv. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
- v. Priffyrdd
- vi. Ecoleg, Bioamrywiaeth ac Ardal Tirwedd Arbennig

i. Y Datblygiad Arfaethedig

Mae'r cynllun arfaethedig yn gais amlinellol i godi annedd ar y safle gyda phob mater wedi'i gadw'n ôl. Mae safle'r cais yn mesur 430m², ac eithrio'r lôn fynediad. Er bod pob mater wedi'i gadw'n ôl, mae cynllun

safle wedi'i gyflwyno sy'n dangos y bydd yr annedd yng nghanol y llain o dir, ac y bydd yn dilyn yr un llinell â'r eiddo cyfagos, Llys y Wennol. Ceir mynediad i'r safle ar hyd lôn sy'n arwain o'r brif ffordd.

Mae'r safle wedi'i leoli mewn ardal breswyl ac mae sawl eiddo yn yr ardal gyfagos. Mae terfynau uchaf ac isaf wedi cael eu darparu sy'n awgrymu y bydd yr adeilad deulawr yn mesur uchafswm o 8.5m o uchder, 10m o led a 15m o hyd. Ystyrir bod y main hwn yn addas ac y bydd yn integreiddio i'r safle a'r amgylchedd adeiledig a naturiol o'i amgylch. Mae Tyn Llain i gyfeiriad y de orllewin yn adeilad deulawr, ac mae Llys y Wennol a'r eiddo ar Stryd Dafydd i gyfeiriad y gogledd ddwyrain hefyd yn adeiladau deulawr. Mae'r adeilad arfaethedig o faint addas ac yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 3.

ii. Ystyriaethau Tai

Yn ôl polisi TAI 4 yn y CDLIC mae Malltraeth wedi'i dynodi'n bentref arfordirol/gwledig. Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddryniadau tai a safleoedd addas heb eu dyrannu o fewn y ffin ddatblygu cyn belled bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys â chymeriad yr anheddle.

Yn unol â pholisi PCYFF 1, caiff cynigion sydd y tu mewn i ffiniau datblygu eu cymeradwyo cyn belled eu bod yn cydymffurfio â pholisïau a chynigion eraill yn y cynllun, polisïau cenedlaethol ac ystyriaethau polisi perthnasol. Mae'r safle y tu mewn i ffin ddatblygu Malltraeth yn ôl y CDLIC, ac felly bydd y cais yn cael ei ystyried yn erbyn Polisi Tai 4. Nid yw'r safle wedi'i ddynodi at unrhyw ddefnydd tir penodol yn y cynllun.

Y cyflenwad dangosol ar gyfer Malltraeth yn ystod oes y Cynllun yw 16 uned, yn cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, sy'n golygu bod y dull o gyfrifo'r ffigwr hwn wedi ystyried amgylchiadau nad oes modd eu rhagweld a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth dai. Rhwng 2011 a 2024, mae 5 uned wedi cael ei gwblhau ym Malltraeth, ar safleoedd ar hap. Ym mis Ebrill 2022 roedd 0 uned yn y banc tir h.y. safleoedd â chaniatâd cynllunio, ac sy'n debygol o gael eu datblygu. Mae hyn yn golygu bod capasiti o fewn y cyflenwad dangosol ar gyfer anheddiad Malltraeth. Felly, nid oes angen datganiad iaith Gymraeg i gefnogi'r cais o dan faen prawf 1(b) ym mholisi PS1.

Mae Polisi TAI 15 yn gofyn am ddarpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ganddo ffigwr trothwy o 2 uned neu fwy mewn pentrefi gwledig/arfordirol megis Malltraeth. Gan mai dim ond un annedd sy'n cael ei chynnig fel rhan o'r cais hwn nid yw Polisi TAI 15 yn berthnasol ac nid oes rhaid darparu elfen fforddiadwy.

iii. Llifogydd

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn parth llifogydd C2 yn ôl y Map Cyngor Datblygu yn Nodyn Cyngor Technegol 15 (2004) a Pharth Llifogydd 3, Moroedd yn ôl y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio yn Nodyn Cyngor Technegol 15 (2025).

Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru fersiwn diwygiedig o Nodyn Cyngor Technegol 15 tra'r oedd y cais hwn yn cael ei ystyried. Mae'r ddogfen newydd yn cadarnhau y dylid ei darllen ochr yn ochr â Pholisi Cynllunio Cymru a Chynllun Morol Cenedlaethol Cymru a'i fod yn disodli Nodyn Cyngor Technegol 14 a'r Nodyn Cyngor Technegol 15 blaenorol. Fodd bynnag, mewn Datganiad Gweinidogol Ysgrifenedig ar 31 Mawrth 2025, a gyhoeddwyd gyda'r Nodyn Cyngor Technegol newydd, bydd cyfnod trosiannol wrth ei gyflwyno. Yn benodol, bydd ceisiadau cynllunio a gafodd eu cyflwyno a'u cofrestru cyn cyhoeddi'r Nodyn Cyngor Technegol newydd, megis yr un hwn, yn dal i gael eu hasesu yn erbyn y fersiwn blaenorol.

Mae paragraff 6.2 yn Nodyn Cyngor Technegol 15 yn nodi y dylid cyfeirio pob datblygiad newydd oddi wrth barth C a thuag at dir addas ym mharth A, neu fel arall i barth B lle bydd llifogydd afonol neu arfordirol yn llai pwysig. Ym mharth C bydd y profion a amlinellir yn adrannau 6 a 7 yn berthnasol, gan gydnabod serch hynny na ddylid caniatáu datblygiad sy'n agored iawn i niwed Gwasanaethau Brys ym mharth C2. Mae datblygiadau sy'n agored iawn i niwed yn golygu safleoedd preswyl, adeiladau cyhoeddus, datblygiadau diwydiannol sy'n arbennig o agored i niwed a safleoedd gwaredu gwastraff.

Mae paragraff 7.4 yn Nodyn Cyngor Technegol 15 yn datgan bod rhaid gwneud astudiaeth gynhwysfawr o lifogydd cyn penderfynu a all datblygiad fynd yn ei flaen. Dylai hyn edrych ar beth sy'n achosi'r llifogydd a sut y byddai'r llifogydd hynny yn effeithio ar y datblygiad. Rhaid i'r astudiaeth fod yn briodol ar gyfer maint a graddfa'r datblygiad a gynigir.

Mae dau gais diweddar wedi cael ei wrthod ar y safle oherwydd llifogydd, ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru'n gwrthwynebu gan fod y safle mewn parth llifogydd C2. Ysgrifennodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol at Gyfoeth Naturiol Cymru ym mis Ebrill 2025 yn gofyn iddo adolygu'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd a gyflwynwyd gyda'r cais gan fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon gyda'r cais ac eithrio'r rhesymau'n ymwneud â llifogydd.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru'n gwrthwynebu'r cais gan nad yw'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn dangos bod modd rheoli'r risgiau a chanlyniadau llifogydd yn dderbyniol yn unol â Nodyn Cyngor Technegol 15. Mae'n methu â dangos bod y safle cyfan wedi'i ddylunio i fod yn gwbl rydd o lifogydd pe byddai digwyddiad morol 0.5% (1 mewn 200 mlynedd) yn ogystal â sgil effaith newid hinsawdd Mae'r asesiad llifogydd hefyd wedi dyddio gan ei fod wedi cael ei ysgrifennu 19 mlynedd yn ôl gyda dim ond un adendwm yn unig. Mae gan Gyfoeth Naturiol Cymru bryderon sylweddol ynglŷn â'r fynedfa i gerbydau, a allai gael ei heffeithio'n sylweddol mewn achos o lifogydd, a'r diffyg gwybodaeth ynglŷn â'r llwybr i gerddwyr i'r gogledd o'r safle. Dylai unrhyw Asesiad Canlyniadau Llifogydd ystyried asesiadau tonnau'n torri priodol, yn benodol y cyflymderau disgwylidig o ystyried agosrwydd y datblygiad at y cob. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn ymwybodol bod Afon Cefni wedi gorlifo'i glannau ar sawl achlysur ac y dylai unrhyw ddogfennau diwygiedig ystyried hyn. Rhoddwyd cyfle i'r ymgeisydd ddiwygio'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn sgil sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru, fodd bynnag ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth bellach ac o'r herwydd mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn gwrthwynebu'r datblygiad ar sail llifogydd.

Mae polisi strategol PS 6 yn nodi; er mwyn addasu i effeithiau newid hinsawdd, caniateir cynigion dim ond pan ellir dangos gyda thystiolaeth briodol eu bod wedi eu lleoli i fwrdd o ardaloedd lle mae risg llifogydd, gyda'r nod o leihau'r risg llifogydd cyffredinol o fewn ardal y Cynllun. Ategir hyn ym mharagraff 6.6.22 ym Mholisi Cynllunio Cymru sy'n nodi y dylai awdurdodau cynllunio fabwysiadu dull rhagofalus o fynd ati'n gadarnhaol i osgoi datblygu mewn ardaloedd o lifogydd o'r môr neu o afonydd.

Dyma gais i godi annedd; o ganlyniad mae'r datblygiad yn cael ei ystyried yn ddatblygiad agored iawn i niwed, ac felly ni ellir ei gefnogi. Gan fod y safle mewn parth llifogydd C2, mae'r datblygiad yn groes i Nodyn Cyngor Technegol 15, Polisi Strategol PS 6 a pholisi PCYFF 2, sy'n nodi y dylai pob cynnig ddangos ei fod yn cydymffurfio â pholisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol. Pe byddai'r pwyllgor yn cymeradwyo'r cais yn groes i gyngor Cyfoeth Naturiol Cymru, byddai'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ysgrifennu at Gyfoeth Naturiol Cymru, yn unol â pharagraff 11.7 yn Nodyn Cyngor Technegol 15, ac fe all ymyrryd yn ystod y cam hwn.

iv. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Credir bod digon o le ar y safle ar gyfer y cynnig ac na fydd yn edrych yn gyfyng neu fel petai'r safle wedi'i orddatblygu. Mae'r cynllun hefyd yn cadarnhau bod digon o ardal amwynder ar gyfer deiliaid yr eiddo yn y dyfodol.

Er y bydd yr edrychiad a'r cynllun yn faterion a gedwir yn ôl a fydd yn cael eu hystyried yn nes ymlaen, mae'n hanfodol bwysig bod effaith y datblygiad ar fwynderau preswyl yn cael ei ystyried wrth gyflwyno'r cais amlinellol. Mae cynllun dangosol wedi cael ei ddarparu sy'n nodi'r pellteroedd rhwng y datblygiad a'r tai annedd gerllaw.

Bydd yr annedd arfaethedig tua 1.8m o'r ffin gyda Llys y Wennol i gyfeiriad y gogledd ddwyrain a 4.8m oddi wrth ochr yr eiddo hwn. Bydd tua 6.1m o'r ffin gyda Thyn llain i gyfeiriad y de ddwyrain a 6.7m oddi wrth yr eiddo hwn. Bydd yr annedd tua 6.2m oddi wrth y ffin gyda chefn yr eiddo ar Stryd Dafydd, ond lawer pellach oddi wrth yr eiddo hyn gan fod ganddynt erddi hir. Gellir gosod amodau i gyfyngu'r agoriadau ar y llawr cyntaf ar hyd y drychiad ochr i atal unrhyw oredrych. Bydd lleoliad y ffenestri ac

unrhyw fesurau lliniaru pellach yn cael eu hasesu wrth ystyried y materion a gadwyd yn ôl, i wneud yn siŵr bod preifatrwydd a mwynderau'r eiddo cyfagos yn cael eu cynnal a'u gwarchod fel rhan o'r datblygiad. Credir na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar breifatrwydd a mwynderau'r cymdogaeth, ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2.

v. Priffyrdd

Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad. Bydd manylion llawn ynglyn â'r fynedfa i'r safle yn cael eu cyflwyno gyda'r cais materion a gadwyd yn ôl a bydd amod i sicrhau bod manylion yn cael eu darparu ynglyn â'r trefniadau parcio ynghyd â Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu.

vi. Ecoleg, Bioamrywiaeth ac Ardal Tirwedd Arbennig

Nid oes gan yr ecolegydd unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad. Bydd amodau cynllunio'n gysylltiedig â chyflwyno gwybodaeth ychwanegol ynglyn â'r goleuadau allanol, gwelliannau bioamrywiaeth, CRhTA a chynllun tirwedd. Bydd amodau eraill i gyfyngu'r cyfnod ar gyfer cael gwared ar lystyfiant ac i sicrhau bod hynny'n digwydd yn unol â'r arolwg ecolegol. Mae datganiad seilwaith gwyrdd wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais yn ogystal. Bydd hyn yn sicrhau cydymffurfiaeth â Phennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Mae safle'r cais y tu mewn i Ardal Tirwedd Arbennig 'Cors Malltraeth a'r Ardal Gyfagos' Mae polisi AMG 2 yn nodi bod rhaid i gynigion ystyried maint a natur datblygiadau i sicrhau nad ydynt yn cael effaith andwyol ar y dirwedd. Credir na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd gan ei fod yn debyg i ddatblygiadau eraill yn yr ardal.

Casgliad

Mae'r cais yn cynnwys codi annedd deulawr ar wahân. Gan fod y safle y tu mewn i barth llifogydd C2, mae'r datblygiad arfaethedig yn ddatblygiad agored iawn i niwed, ac ni ellir ei ganiatáu gan ei fod yn groes i bolisi PCYFF 2, polisi strategol PS 6 a Nodyn Cyngor Technegol 15. Tra bod polisi TAI 4 yn cefnogi datblygiad preswyl ym Malltraeth ac er bod mae maint yr annedd yn dderbyniol ac y gellir datrys materion eraill megis effaith ar gymdogaeth, priffyrdd ac ecoleg wrth ystyried y materion a gadwyd yn ôl, ni ellir diystyru'r ffaith bod y safle y tu mewn i barth llifogydd C2 a'i fod yn groes i bolisiau cenedlaethol a lleol. Ni ellir cefnogi'r cais gan ei fod yn ddatblygiad agored iawn i niwed mewn parth llifogydd C2.

Argymhelliaid

Bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd y rheswm canlynol:

(01) Mae'r cais yn un am ddatblygiad preswyl ym mharth C2, fel y'i diffiniwyd yn y Mapiau Cyngor Datblygu y cyfeirir atynt dan Nodyn Cyngor Technegol 15 "Datblygiad a Risg Llifogydd" (Gorffennaf 2004). O'r herwydd mae'r cynnig yn groes i Bolisi PCYFF2 a Pholisi Strategol PS 6 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, Nodyn Cyngor Technegol 15 - Datblygiad a Risg Llifogydd (Gorffennaf 2004) a Pholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12).